



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tad-19 ta' April, 2012

Rikors Numru. 3/2011

Francis Grech,
Mary Doris sive
Mary Dolores mart Carmeo Grima,
Michael Grech,
L-imsemmi Francis Grech
F'ismu u bħala mandatarju ta' ħutu
Imsefrin Victor Grech, u Raymond Grech
Kif debitament awtorizzat.

VS

Michael Lowell

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond mingħajr numru ufficjali u magħruf bħala Apartment 1, formanti parti minn blokk ta' flats bin-numru disgħa u erbgħin (49), bl-isem "Santa Marija", Triq San Xmun, Xlendi, limiti ta' Munxar,

Kopja Informali ta' Sentenza

Għawdex, u dan versu l-kera ta' elfejn mitejn u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€ 2329.37c) fis-sena kalkolabbli mill-ewwel ta' lulju ta' kull sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi dan il-fond kien minn dejjem mikri bħala villegġjatura u hekk jintuża mill-inkwilini, jekk u meta jintuża;

Illi l-intimat wettaq diversi xogħlijiet strutturali fil-fond mikri lilu, liema xogħlijiet strutturali saru mingħajr ma qabel ġie ottenut il-permess neċessarju mingħand l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar;

Illi dan il-fatt illeċitu minnu nnifsu jikkostitwixxi preġudizzju serju tad-drittijiet ta' proprjeta' tal-esponenti fuq il-fond lokatizju u jġġustifika t-terminazzjoni tal-kera favur l-intimat;

Illi għaldaqstant hemm lok illi l-esponenti jingħataw permess jieħdu lura il-pussess tal-fond tagħhom fi tmiem il-perijodu ta' kera llum korrenti; liema perjodu jagħlaq fl-1 ta' Lulju, 2012;

Talbu illi dan il-Bord jgħoġbu jawtorizzahom jiterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond l-fond mingħajr numru ufficjali u magħruf bħala Apartment 1, formanti parti minn blokk ta' flats bin-numru disgħa u erbgħin (49), bl-isem "Santa Marija", Triq San Xmun, Xlendi, limiti ta' Munxar, Għawdex, fi tmiem il-perijodu ta' kera illum korrenti u ċjoe' fl-1 ta' Lulju, 2012.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. Preliminarjament :

a. Illi dan il-Bord ma għandux ġurisdizzjoni jisma' dina l-kawża skond l-Artiklu 741© Kap 12 stante li l-esponenti jgħix Malta fejn fil-fatt ġie notifikat u għalhekk japplika l-Artiklu 757 Kap 12.

b. Illi mingħajr preġudizzju għan-nuqqas ta' ġurisdizzjoni, r-rikorrenti Francis Grech għandu jagħti

prova dwar il-kapaċita' tiegħu biex jirrappreżenta lil Victor Grech u lil Raymond Grech kif ukoll dwar it-trasferiment tat-titlu fuqhom wara l-mewt tas-sid Michael Grech .

2. Fil-mertu, u wkoll mingħajr preġudizzju:

a. Illi l-esponenti juża l-fond b'mod regolari ħafna bħala villegġjatura u mhux kif qed jiġi allegat bil-kliem "jekk u meta jużah";

b. Illi mhux minnu illi saru xi xogħlijiet ta' natura strutturali fil-fond li kienu jirrikjedu permess mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

c. Illi l-esponenti kien kera l-fond *de quo* mingħand Michael Grech, missier ir-rikorrenti bi skrittura datata 1 ta' Lulju 1986 fejn fost il-kondizzjonijiet kien hemm fil-klawsola numru 4 id-dritt li : "The Tenant shall have the right to carry out structural alterations to the premises". Illi saret skrittura oħra bl-istess dritt fl-4 ta' Gunju 1990, u żewġ estensjonijiet oħra tal-kirja bl-istess kera u kondizzjonijiet, waħda sa Gunju 2012 u l-oħra sa Gunju 2022 b'żieda fil-kera minn Lm800 sa Lm 1000 fis-sena.

d. Illi għalhekk l-esponenti qiegħed fil-perjodu kontrattwali tal-lokazzjoni u ma japplikawx il-kawżalijiet għall-iżgubrament tal-Artiklu 9 Kap 69 u l-kawżali li qegħdin jistrieħu fuqha r-rikorrenti ma tagħtix lok, anki jekk tiġi sostanzjata, għall-reżoluzzjoni tal-kuntratt.

e. Illi Michael Grech baqa' dejjem jaċċetta l-kera wara li tneħħa l-ħajt u baqgħu hekk jaċċettaw il-kera r-rikorrenti wara l-mewt tiegħu, anki wara li infetħet dina l-kawża, kif sejjer jiġu pruvat fit-trattazzjoni.

f. Illi anki kieku, għall-grazzja tal-argument, l-esponenti ma kienx awtorizzati jagħmel tibdiliet strutturali mill-iskrittura ta' lokazzjoni, ir-rikorrenti ma sofrew assolutament l-ebda preġudizzju fit-tgawdija tad-drittijiet ta' proprjeta' tagħhom u kwalunkwe intervent kien tant ta' natura insinjifikanti (u żgur mhux strutturali) li huwa faċilment reversibbli fit-terminazzjoni tal-kirja.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra d-digriet tiegħu tat-12 ta Jannar 2012 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni fuq l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori*.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi dwar din l-eċċezzjoni.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-proċess, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni preliminari tiegħu l-intimat qed jinvoka l-*'privilegium fori'* u ċioe' d-dritt jew aħjar benefiċċju li jiġi mħarrek f'Qorti partikolari. Mhux kontestat illi l-intimat fil-kawża odjerna jirrisjedi fil-gżira ta' Malta. Infatti anke l-indirizz li ngħata għan-notifika lilu tar-Rikors huwa f'Malta.

Il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-artikolu 16 jistabilixxi li għandu jkun hemm Bord li Jirregola l-Kera u jipprovdi dwar kif għandu jkun magħmul l-istess Bord. L-artikolu 20 jipprovdi li l-Bord għandu l-istess setgħat mogħtija mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Fl-imsemmi Kapitolu 69 ma hemm xejn dwar il-kompetenza tal-Bord kwantu jirrigwarda l-gżira ta' Għawdex u għalhekk f'dan ir-rigward huma applikabbli l-provvedimenti normali li jistabilixxu l-kompetenza bejn il-Qrati ta' Malta u dawk ta' Għawdex.

L-artikolu 741© tal-Kap. 12 jittratta l-eċċezzjoni ta' inkompetenza ta' xi Qorti meta hu mogħti lill-konvenut il-benefiċċju li jiġi msejjaħ quddiem qorti partikolari. L-artikolu 767 imbagħad jagħti l-benefiċċju lil persuni li jkunu joqgħodu fil-gżira ta' Malta li jiġu mħarrek f'dik il-gżira, u lil dawk li joqgħodu f'Għawdex rigward il-Qorti ta' din il-gżira.

Għalhekk *prima facie* jidher illi l-intimat għandu raġun iqajjem din l-eċċezzjoni, ġialadarba ġie imħarrek fil-Bord ta' din il-gżira u mhux f'dak ta' fejn titqies li hija r-residenza tiegħu.

Imma l-Bord ma jistax tieqaf hawn, għax importanti ferm għas-soluzzjoni ta' din il-kwistjoni huwa l-artikolu 770 tal-Kap. 12 fejn tingħata waħda mill-eċċezzjonijiet għal din ir-regola rilevanti għall-każ in ezami. Infatti dan l-istess artikolu jgħid illi: **“l-‘privilegium fori’ jispicċa wkoll, fil-każ li l-kawża tkun dwar obligazzjoni li, skond il-ftehim, kellha tiġi esegwita fi gżira partikolari.”**

Fid-duttrina legali nsibu jingħad illi:

*“Foro per le cause relative a diritti di obbligazione e’ quello del luogo in cui e’ sorta o deve eseguirsi l-obbligazione dedotta in giudizio.”*¹

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkażżjonijiet jesprimu ruñhom dwar din l-eċċezzjoni tal-‘*privilegium fori*’, u dan il-Bord jiffaċċja tali eċċezzjoni prattikament kull darba li xi ħadd residenti Malta jiġi mħarrek quddiemu. Dejjem pero’ ġie ritenut illi, kif tistipula l-liġi stess, dan il-benefiċċju tal-konvenut jispicċa kemm-il darba jiġi pruvat illi l-kontestazzjoni tirrigwarda obligazzjoni li kellha titwettaq fi gżira partikolari. Il-prinċipju ewlieni li dejjem ġie segwit mill-qrati tagħna kien illi, fejn in-negozju ġuridiku fil-parti preponderanti tiegħu kellu jiġi esegwit fi gżira partikolari, dik il-gżira kellha kompetenza tisma’ l-kawża; (ara f’dan ir-rigward : Appell Civili : Alfred Cremona et. vs. Vanda armla Bradshaw : 20.5.94 ; Appell Kummerċjali : Vivian Gatt noe. v. Carmelo Grima : 12.2.92; u cit. 6/1996: “Cornucopia Hotel Limited v. Fisher Reisen Limited” mogħtija fit-22 ta’ April 1997 u kkonfermata fl-Appell). Il-ftehim mhux bilfors għandu jkun espress, imma jista’ jkun ukoll taċitu : (ara Appell : John Borg vs Salvatore Bonnici : 19.11.1954; Appell : Pisani vs Mizzi : 7.12.1923 vol. XXV. i. 1031).

Infatti intqal mill-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza tagħna fil-kawża hawn imsemmija: Cremona vs Bradshaw, li bħal dik in ezami kienet tittratta talba quddiem il-Bord tal-kera

¹ Salvatore Sotto : Diritto Processuale Civile, pag. 17.

Kopja Informali ta' Sentenza

għat-terminazzjoni tal-kirja ta' fond li kien jinsab fil-gżira ta' Għawdex, illi:

“...Għalhekk hu ċar li n-negozju ġuridiku fil-parti preponderanti tiegħu kellu jiġi esegwit fil-gżira ta' Għawdex. Infatti t-tgawdija tal-fond ma setgħetx issir flief f'Għawdex. L-obbligazzjonijiet kollha tas-sid taħt l-artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) u l-obbligu ta' l-inkwilin li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala bonus pater familias kellhom esekuzzjoni f'Għawdex. Il-konsenja tal-fond – konsegwenza tar-ripeża tiegħu mis-sid – ma tistax isir flief Għawdex fejn jinsab l-istess fond u meritu proprju ta' din il-vertenza huwa propju r-ripreza tal-fond. ...”.²

Konsegwentement, kuntrarjament għal dak li qed isostni l-intimat, m'għandu jagħmel ebda differenza l-fatt incidental li dan l-aħħar saru xi pagamenti tal-kera permezz ta' *direct bank transfers* fl-*account* ta' wieħed mill-komproprietarji f'Malta,³ tenut kont ukoll li qabel ma' miet is-sid originali Michael Grech, l-ħlasijiet tal-kera kienu dejjem jsiru permezz ta' *cheque* li kien jintbagħat fl-indirizz tiegħu f'Għawdex stess.

Għaldaqstant, tiddeċidi billi tiċhad din l-eċċezzjoni u tħalli r-Rikors għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għad-deċizzjoni finali.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----

² Appell : Alfred Cremona et. vs Vanda Bradshaw ; 20.05.1994 ; kollez vol. LXXVIII. ii. 162 ; ara wkoll Appell : John Borg vs Salvatore Bonnici : 19.11.1954, citata favorevolment f'din is-sentenza

³ Ara Dok. ML. 1 a fol. 27 tal-process .